

UCHWAŁA NR XLVIII/253/10
Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie
z dnia 25 czerwca 2010r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Łąki Bratiańskie, gmina Nowe Miasto Lubawskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124)

Rada Gminy Nowe Miasto Lubawskie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Miasto Lubawskie i po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Łąki Bratiańskie, gmina Nowe Miasto Lubawskie

2. Plan obejmuje teren działki o numerze ewidencyjnym 180/2 obręb Bratian w sąsiedztwie drogi krajowej nr 15 w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXIX/140/09 Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie z dnia 20 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w części miejscowości Łąki Bratiańskie, gmina Nowe Miasto Lubawskie, oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MU;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, § 6 uchwały;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, § 9 uchwały;
- 10) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 10 uchwały;

- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, § 11 uchwały;
- 12) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady podziału nieruchomości, § 12 uchwały;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, § 13 uchwały;
- 14) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy - § 14 uchwały.

§ 3.1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granic działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
 - 4) granica terenu objętego planem.
2. Oznaczenia istniejących sieci infrastruktury technicznej wniesiono informacyjnie.
3. Linie wewnętrznego podziału wskazują możliwość oraz zasadę podziału i obowiązują w zakresie ilustracji cech geometrycznych podziału i zasad ustalonych w § 12 uchwały.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 4) prostych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem;
- 6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie określenia rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 7) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i funkcji z możliwością przystosowania do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i odbudową oraz zmianą sposobu użytkowania obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z przeznaczeniem terenu elementarnego, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych, zawartych w Rozdziale III uchwały.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) W granicach opracowania planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

- 2) Ogrodzenia od strony dróg nie wyższe niż 1,40 m; należy je wykonać z materiałów tradycyjnych takich jak kamień, drewno, cegła, metal itp. Zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- 3) Zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) Teren opracowania nie jest objęty prawnymi, terytorialnymi formami ochrony przyrody.
- 2) Poziom hałasu w środowisku należy przyjąć następująco:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej (symbol na rysunku planu MN) jak dla zabudowy mieszkaniowej,
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej (symbol na rysunku planu odpowiednio MU i U) jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

stosownie do przepisów o ochronie środowiska;

- 3) Ustala się zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów.
- 4) Ustala się następujące nakazy:
 - a) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej;
 - b) istniejąca i projektowana zabudowa musi być podłączona do sieci kanalizacji sanitarnej po jej zrealizowaniu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty chronione lub wymagające ochrony. Budynek mieszkalny wybudowany prawdopodobnie przed 1945 r. oraz budynek gospodarczy nie posiadają walorów wymagających objęcia ochroną.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.
- 2) W celu ochrony walorów krajobrazowych drogi publicznej przylegającej do terenu objętego planem (droga krajowa nr 15), zakazuje się na terenie oznaczonym symbolem 1MU sytuowania tablic reklamowych i informacyjnych o powierzchni większej jak 1,5 m².

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów.
- 2) W granicach planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
- 3) Na całym obszarze objętym planem występują proste warunki gruntowe.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) powiązanie z układem zewnętrznym, z drogą krajową nr 15 poprzez układ istniejących dróg wewnętrznych i drogę powiatową;
 - b) obsługa komunikacyjna działek z projektowanych dróg wewnętrznych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1MU, który obsługiwany jest istniejącym zjazdem bezpośrednio z drogi krajowej.
- 2) W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:
 - a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

- b) odprowadzanie ścieków docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- c) do czasu stworzenia technicznych możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych indywidualnych zbiorników bezodpływowych;
- d) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
- e) wody deszczowe z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do odbiornika po uprzednim oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi; wody opadowe z zabudowy należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami nn kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa energetycznego;
- g) przyłączanie nowych odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało na warunkach dysponenta sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
- h) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę jeżeli będzie to wynikać ze względów technicznych;
- i) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami na warunkach i w uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- j) należy uzyskać warunki techniczne od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

- 1) Teren objęty planem, do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.
- 2) Zakazuje się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad podziału nieruchomości:

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
1MU	<p>1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowo - usługowa. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest lokalizacja usług nieuciążliwych.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) adaptuje się istniejące budynki, obiekty budowlane i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 4, pkt 7; b) ustalone poniżej parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczą zabudowy projektowanej oraz zabudowy istniejącej podlegającej zmianom; c) dopuszcza się wznoszenie nowych budynków; d) wysokość zabudowy – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; e) dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° – 45°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho - dachówką lub gontem bitumicznym; kolor pokrycia: czerwony, brązowy lub zielony; f) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno; g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % powierzchni działki;

	<p>h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki;</p> <p>i) lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy; linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej.</p> <p>3. Teren elementarny położony jest w strefie, gdzie przekroczone są normy hałasu od drogi krajowej. Należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.</p> <p>4. Zasady podziału nieruchomości: - zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
2U	<p>1. Przeznaczenie: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wysokość zabudowy – max. dwie kondygnacje nadziemne, nie wyżej jak 8,00 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do wierzchu stropu lub kalenicy;</p> <p>b) w przypadku stosowania dachów stromych należy stosować dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° – 45°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho - dachówką lub gontem bitumicznym; kolor pokrycia: czerwony, brązowy lub zielony;</p> <p>c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno;</p> <p>d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % powierzchni działki;</p> <p>e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki.</p> <p>3. Teren elementarny położony jest w strefie, gdzie przekroczone są normy hałasu od drogi krajowej. Należy stosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach.</p> <p>4. Zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m² - minimalna szerokość frontu działki - nie ustala się
3MN, 4MN, 5MN	<p>1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wysokość zabudowy – max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>b) dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° – 45°; pokryte dachówką ceramiczną, cementową, blacho - dachówką lub gontem bitumicznym, kolor pokrycia: czerwony, brązowy lub zielony;</p> <p>c) w elewacjach stosować materiały tradycyjne, cegła, kamień, tynki, drewno;</p> <p>d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki;</p> <p>e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni działki;</p> <p>f) lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy; linia ta nie dotyczy sieci i obiektów infrastruktury technicznej;</p> <p>g) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach; w takim wypadku ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy przyjąć jak dla jednej działki budowlanej.</p> <p>3. Zasady podziału nieruchomości:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m²

	minimalna szerokość frontu działki - nie ustala się
6KDW, 7KDW	1. Przeznaczenie: droga wewnętrzna 2. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.
8KDW	1. Przeznaczenie: droga wewnętrzna 2. Szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 m

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 13. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w następujących wysokościach:

oznaczenie terenu elementarnego	stawka procentowa
1MU	nie stosuje się
2U, 3MN, 4MN, 5MN	20 %
6KDW, 7KDW, 8KDW	15 %

§ 14. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań gminy nie przewiduje się.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowe Miasto Lubawskie z/s w Mszanowie.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Miroslaw Wodara

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLVIII/253/10
Rady Gminy Nowe Miasto
Lubawskie z/s w Mszanowie
z dnia 25.06.2010r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
w części miejscowości Łąki Bratiańskie, gmina Nowe Miasto Lubawskie
(dz. nr 180/2)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu

Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Gminy
Mirośław Wodara

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLVIII/253/10
Rady Gminy Nowe Miasto
Lubawskie z/s w Mszanowie
z dnia 25.06.2010r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
w części miejscowości Łąki Bratiańskie, gmina Nowe Miasto Lubawskie
(dz. nr 180/2)

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Gminy
Mirośław Wodara